

**TUNTUTAN GANTI RUGI TERHADAP DEBITUR  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA DITINJAU DARI PASAL 1243  
KUHPERDATA (BW)<sup>1</sup>**

**Oleh: Stefanus Tatawi<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yakni suatu metode yang digunakan dengan mempelajari buku literatur, perundang-undangan, kamus hukum yang berhubungan dengan materi pembahasan yang digunakan untuk mendukung pembahasan ini. Selanjutnya penulis juga menggunakan metode pendekatan, metode ini dilakukan agar dapat menyelesaikan suatu penelitian ilmiah diperlukan metode pendekatan yang tepat sesuai dengan perumusan masalah yang telah ditentukan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu: 1) Kreditor dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat. 2) Kreditor dapat meminta penggantian kerugian, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakannya, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya. 3) Kreditor dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian. 4) Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian suatu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan atau diakhiri, disertai dengan permintaan penggantian kerugian, sedangkan penyelesaian sengketa wanprestasi di pengadilan didasarkan: 1) Pembatalan kontrak yang dituntut oleh salah satu pihak, karena ditemukannya fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sah suatu kontrak. 2) Pemutusan kontrak secara sepihak, tanpa kesepakatan dengan pihak lainnya dan tanpa didasarkan atas alasan-alasan yang rasional dan wajar menurut undang-undang; 3) Wanprestasi dilakukan oleh satu diantara dua

pihak, yang mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual di antara para pihak (penggugat dan tergugat); 4) Perbuatan melawan hukum yang tidak mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual diantara para pihak (penggugat dan tergugat), namun harus berdasarkan adanya perbuatan yang merugikan pihak lain dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat kesalahannya. Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli (Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa). Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa memenuhi prestasi kepada kreditur, maka timbullah wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi. Apabila salah satu diantara kedua pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak tersebut dikatakan wanprestasi dan pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi melalui pengadilan atau arbitrase.

Kata kunci: Wanprestasi, sewa menyewa.

**A. PENDAHULUAN**

Asas kebebasan berkontrak ini di atur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, tentang akibat suatu perjanjian, yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>3</sup> Sesuai dengan perkembangan hidup manusia, masyarakat semakin banyak melakukan suatu perjanjian, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, termasuk di dalamnya perjanjian sewa-menyewa Ruang/pertokoan. Adapun definisi sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHperdata tentang Sewa-menyewa yang berbunyi : Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. NIM. 110711113

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1338

kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>4</sup> Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang, harga dan waktu.<sup>5</sup> Jadi barang yang di serahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya, Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.<sup>6</sup> Dalam hal terjadinya suatu sewa-menyewa antara pihak yang satu dengan lainnya, Maka Terlebih dahulu timbullah suatu Perjanjian antara kedua belah pihak tersebut. Pasal 1313 KUHperdata tentang Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari kontrak atau perjanjian yang berbunyi: Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>7</sup>

Suatu Perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHperdata tentang Syarat-syarat Yang Diperlukan Untuk Sahnya Suatu Perjanjian, yang berbunyi :<sup>8</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Apabila telah terpenuhinya suatu perjanjian, maka kedua belah pihak yang adalah Pemilik dan Penyewa telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian Sewa-menyewa, seiring berjalannya waktu, akibat kian hari kian banyak pula kebutuhan yang harus dipenuhi oleh Penyewa yang tidak diiringi oleh jumlah pendapatan, maka lahirlah "ingkar janji" dari suatu kesepakatan yang telah dibuat yang dinamakan "Wanprestasi" yang tentunya

merugikan pihak Pemilik. Wanprestasi, tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara ke dua belah pihak.

Pemenuhan Hak dan Kewajiban yang menimbulkan akibat hukum suatu perjanjian. Bila mana salah satu pihak tidak memenuhi suatu kewajiban tersebut, pihak tersebut dikatakan telah Wanprestasi. Dalam praktek hukum dimasyarakat untuk menentukan sejak kapan debitur Wanprestasi tidak selalu mudah, karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan dalam perjanjian. Dalam perjanjian yang prestasinya untuk memberi sesuatu atau untuk berbuat sesuatu yang tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi prestasi itu, sehingga untuk pemenuhan prestasi tersebut debitur harus lebih dahulu diberi Teguran "Somasi" agar debitur memenuhi kewajibannya.

Dalam pasal 1238 KUHperdata tentang Perikatan untuk memberikan sesuatu yang berbunyi : Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>9</sup>

Yang disebut "SOMASI" ada 3 cara terjadinya somasi, antara lain :<sup>10</sup>

1. Debitur/penyewa melaksanakan prestasi yang keliru.
2. Debitur/penyewa tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan.
3. Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur karena kadaluarsa.

Isi yang dimuat dalam Somasi tersebut, yaitu :<sup>11</sup>

1. apa yang dituntut,
2. dasar tuntutan.
3. Tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasi.

Tidak dipenuhinya Somasi menempatkan Debitur dalam keadaan lalai dan keadaan lalai memberikan hak kepada Kreditur untuk menuntut ganti rugi (Pasal 1243 B.W.), atau pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.

<sup>5</sup> Prof. R. Subekti S.H. 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 39-40.

<sup>6</sup> *ibid*, hal. 40.

<sup>7</sup> KUHPerdata, Pasal 1313.

<sup>8</sup> KUHPerdata, Pasal 1320.

<sup>9</sup> KUHPerdata, pasal 1238.

<sup>10</sup> Salim H.S., S.H. M.S. Op.cit. hal. 96.

<sup>11</sup> *ibid*, Hal. 98.

disertai Ganti rugi (Pasal 1266 dan 1267 B.W.) Akibat tidak berprestasi sebagaimana disebutkan diatas yaitu memberikan hak tuntutan dan ganti rugi kepada kreditur baru dikenakan kalau dipenuhi syarat : "Debitur dalam keadaan lalai". Seorang debitur tidak berprestasi bisa karena ia pada waktu yang ditetapkan :<sup>12</sup>

1. Belum berprestasi dan
2. Kalaupun nantinya berprestasi, telah "terlambat berprestasi", atau karena
3. Debitur memang tidak bisa lagi berprestasi atau
4. Telah menyatakan tidak mau lagi berprestasi.

## B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana akibat hukum bagi debitur yang Wanprestasi?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Wanprestasi di pengadilan dan di luar Pengadilan?

## C. METODE PENELITIAN

1. Metode penelitian kepustakaan (library research) yakni suatu metode yang digunakan dengan mempelajari buku literatur, perundang-undangan, kamus hukum. yang berhubungan dengan materi pembahasan yang digunakan untuk mendukung pembahasan ini.
2. Metode pendekatan, metode ini dilakukan agar dapat menyelesaikan suatu penelitian ilmiah diperlukan metode pendekatan yang tepat sesuai dengan perumusan masalah yang telah ditentukan. Metode pendekatan yang dipilih dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif / doktrinal.

## PEMBAHASAN

### A. Akibat Hukum Bagi Debitur Yang Wanprestasi

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam kategori :<sup>13</sup>

- a. Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.
- b. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya.
- c. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
- d. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

#### 1) Akibat adanya wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Kreditor dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
- b. Kreditor dapat meminta penggantian kerugian, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakannya, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Kreditor dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- d. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakan kewajiban timbal balik, kelalaian suatu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan atau diakhiri, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

#### 2) Tuntutan atas dasar wanprestasi

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut :<sup>15</sup>

- a. Kreditor dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- b. Kreditor dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur, dalam pasal 1267 KUHPdata yang berbunyi : pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.
- c. Kreditor dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.

<sup>12</sup> J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPdata/Doktrin/Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 24.

<sup>13</sup> Gunawan Widjaja, 2008, *SAHBD: Arbitrase VS Pengadilan Persoalan Kompetensi (Absolut) Yang Tidak Pernah Selesai*, Pernada media group, hal. 106.

<sup>14</sup> *ibid*, hal. 106.

<sup>15</sup> Salim, H.S., S.H. M.S. Op.cit. hal. 99.

- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

Didalam hukum *common law*, jika terjadi wanprestasi (*breach of contract*), maka kreditur dapat menggugat debitur untuk membayar ganti rugi (*damages*), dan bukan pemenuhan prestasi (*performance*). Akan tetapi dalam perkembangannya adanya kebutuhan akan gugatan pemenuhan prestasi yang lebih umum, akhirnya dimungkinkan berdasarkan *equity*, disamping *legal remedy* (ganti rugi), ada *equitable remedy* (pemenuhan prestasi).<sup>16</sup>

### 3) Ganti rugi karena wanprestasi

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku III KUHPdata, yang dimulai dari Pasal 1243 KUHPdata s.d. Pasal 1252 KUHPdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawa hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.<sup>17</sup>

Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian.
2. Keuntungan yang sedianya akan diperoleh (Pasal 1246 KUHPdata), ini ditujukan kepada bunga-bunga

Yang diartikan dengan biaya-biaya (ongkos-ongkos), yaitu ongkos yang telah dikeluarkan kreditur untuk mengurus objek perjanjian. Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Sedangkan bunga-bunga adalah kelebihan yang akan dinikmati oleh kreditur. Penggantian biaya-biaya, kerugian, dan bunga

itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.<sup>19</sup>

Di dalam Pasal 1249 KUHPdata ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materiil, dan immateriil. Kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang/kekayaan/benda. Sedangkan kerugian immateriil adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, dan lain-lain.<sup>20</sup>

### 4) Konstruksi hukum perjanjian

Dalam hubungan dengan wanprestasi terhadap perjanjian, terdapat beberapa konstruksi hukum sebagai berikut :<sup>21</sup>

#### 1. Terminasi perjanjian

Yang dimaksud dengan terminasi perjanjian adalah suatu tindakan pemutusan (tidak melanjutkan lagi) suatu perjanjian ditengah jalan, meskipun sesuai ketentuan dalam perjanjian tersebut, perjanjian yang bersangkutan masih harus dijalankan oleh kedua belah pihak. Pada prinsipnya, suatu perjanjian harus dilaksanakan secara tuntas, akan tetapi suatu perjanjian dapat saja diputus (terminasi) berdasarkan alasan-alasan yuridis sebagai berikut :<sup>22</sup>

1. Jika alasan pemutusan perjanjian sudah diperinci dalam perjanjian tersebut, dan salah satu atau lebih dari alasan tersebut telah terjadi.
2. Apabila kedua belah pihak setuju untuk diputuskan perjanjian. Pasal 1338 ayat (2)
3. Karena perjanjian tidak memenuhi syarat hukum.
4. Karena perjanjian bertentangan dengan hukum yang berlaku.

#### 2. Restorasi perjanjian

Yang dimaksudkan dengan restorasi adalah hak dari pihak yang melakukan wanprestasi

<sup>16</sup> Ibid, hal. 100.

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> Ibid, hal. 101.

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid, hal. 101.

<sup>21</sup> Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. Op.cit, hal. 209-214.

<sup>22</sup> Ibid, hal 209-210.

terhadap satu perjanjian di mana karena wanprestasi tersebut, pihak lain memutuskan perjanjian tersebut, tetapi dengan pemutusan perjanjian oleh pihak lain tersebut, ada sebagian dari prestasi dari pelaku wanprestasi yang sudah diberikan kepada pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Maka pihak lain (yang memutus perjanjian) yang telah dirugikan karena wanprestasi tersebut wajib mengembalikan prestasi kepada pelaku wanprestasi tersebut. Kewajiban dari pihak lain (yang memutus perjanjian) karena telah terjadi wanprestasi tersebut disebut dengan tindakan "restorasi".

3. Repudiasi perjanjian

Repudiasi adalah suatu manifestasi/pernyataan mengenai ketidakseediaan atau ketidakmampuan untuk memenuhi prestasi dari suatu perjanjian.

4. Resisi perjanjian

Yang dimaksud dengan tindakan resisi adalah pembatalan suatu perjanjian yang memang perjanjian tersebut dapat dibatalkan

5. Reformasi perjanjian

Yang dimaksud dengan reformasi perjanjian adalah bahwa terhadap perjanjian tersebut dibuat perbaikan-perbaikan agar perjanjian tersebut sesuai dengan maksud para pihak.

**B. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Di pengadilan Dan Di luar Pengadilan**

Adanya sengketa utang piutang dalam perjanjian sewa-menyewa karena debitur tidak dapat mengembalikan utangnya merupakan masalah bagi kreditur tentang bagaimana agar debitur bersedia memenuhi kewajibannya. Kreditur tidak mungkin dapat memaksa debitur untuk segera membayar utangnya, apalagi dengan mengambil barang-barangnya dengan maksud sebagai pelunasan utang, dapat berakibat kreditur sendiri menghadapi persoalan baru berupa perkara pidana.<sup>23</sup>

Di negara kita dikenal ada tiga lembaga penyelesaian sengketa, yaitu pengadilan, arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa (APS). Dari ketiga lembaga ini, masyarakat pada umumnya lebih tertarik menyelesaikan

sengketa termasuk sengketa sewa-menyewa ke pengadilan karena selain lembaganya tidak asing lagi, dan mudah dijumpai juga siap pakai.

**1 Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi Atau Di Pengadilan**

Sengketa hukum kontrak dapat timbul karena terjadinya tuntutan pembatalan kontrak, pemutusan kontrak secara sepihak, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, logis bahwa penyelesaian sengketa hukum kontrak di pengadilan pada umumnya didasarkan :<sup>24</sup>

- 1) Pembatalan kontrak yang dituntut oleh salah satu pihak, karena ditemukannya fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnyanya suatu kontrak. Namun, pihak lainnya menolak pembatalan kontrak, karena berpendapat bahwa fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnyanya kontrak sangat lemah;
- 2) Pemutusan kontrak secara sepihak, tanpa kesepakatan dengan pihak lainnya dan tanpa didasarkan atas alasan-alasan yang rasional dan wajar menurut undang-undang;
- 3) Wanprestasi dilakukan oleh satu diantara dua pihak, yang mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual di antara para pihak (penggugat dan tergugat);
- 4) Perbuatan melawan hukum yang tidak mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual diantara para pihak (penggugat dan tergugat), namun harus berdasarkan adanya perbuatan yang merugikan pihak lain dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat kesalahannya.

Pengadilan yang berwenang menyelesaikan sengketa hukum kontrak, menurut Pasal 25 UU No. 48 Tahun 2009, adalah pengadilan negeri sebagai peradilan umum, yang merupakan badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung.

**1. Pendaftaran Perkara**

Penggugat mendaftarkan gugatan kepada pengadilan negeri yang berwenang

<sup>23</sup> Gatot Supramono, S.H., M.Hum. 2013, *perjanjian utang piutang*, kencana, jakarta, hal. 148.

<sup>24</sup> Dr. Muhammad Syaifuddin, SH., M.Hum. 2012, *hukum kontrak*, cet.I, mandar maju, bandung, hal. 392.

sesuai dengan wilayah hukum perkara tersebut. Perkara didaftarkan di dalam buku register perkara perdata di kantor kepaniteraan negeri.

## **2. Pemanggilan dan pemeriksaan para pihak**

Pihak yang tercantum dalam surat gugatan akan dipanggil untuk hadir dalam persidangan guna dilakukan pemeriksaan. Pihak tersebut dapat hadir sendiri atau diwakili oleh kuasa hukumnya, surat panggilan harus diterima oleh para pihak dalam waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari sebelum persidangan.<sup>25</sup>

## **3. Gugatan Perdata Utang Piutang dalam perjanjian Sewa**

Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan jika ada suatu perkara. Orang sering sebut "perkara" apabila menghadapi persoalan yang tidak dapat diselesaikan antara pihak-pihak. Penyelesaian sengketa di pengadilan termasuk perkara perdata. Di kenal ada dua macam perkara perdata, yaitu perkara gugatan dan perkara permohonan. Untuk perkara gugatan harus ada dua orang yang bersengketa, penggugat melawan tergugat. Adapun untuk perkara permohonan pihaknya hanya satu yang disebut pemohon, pengadilan memutus perkara dengan mengeluarkan penetapan.<sup>26</sup>

## **4. Jawaban Tergugat Dalam Persidangan**

Dengan hadir sendiri dalam persidangan atau melalui kuasa hukumnya, tergugat mengajukan jawaban terhadap gugatan yang isinya dapat berupa:

- Pengakuan, yaitu membenarkan isi gugatan
- Bantahan/sangkalan
- Menyerahkan pada putusan hakim.

## **5. Replik penggugat**

Replik adalah jawaban penggugat baik tertulis maupun lisan terhadap jawaban tergugat atas gugatannya. Replik diajukan penggugat untuk meneguhkan gugatannya, dengan mematahkan alasan-alasan penolakan yang dikemukakan tergugat dalam jawabannya.

## **6. Duplik tergugat**

Duplik adalah jawaban tergugat atas replik penggugat. Duplik diajukan tergugat untuk meneguhkan jawabannya yang lazimnya berisi penolakan terhadap gugatan penggugat.<sup>27</sup>

## **7. Alat bukti yang menentukan**

Alat-alat bukti yang sah. Pada prinsipnya berperkara di depan pengadilan, seorang penggugat tidak cukup hanya dengan mendalilkan seperti apa yang disebutkan di dalam surat gugatannya, akan tetapi wajib membukikan apa yang didalilkannya. Tersebut dengan sejumlah alat-alat bukti yang sah sampai hakim yakin dan percaya bahwa peristiwa hukum yang menimbulkan persengketaan benar-benar terjadi.

## **8. Penyitaan Terhadap Barang-barang Milik Berhutang**

### **a. Sita jaminan dan sita eksekusi**

Dasar hukum penyitaan barang milik tergugat adalah Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 ayat (1) R.Bg. sita ini dilakukan terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik tergugat. Barang-barang ini baik yang ada ditangan tergugat atau sedang dikuasai oleh pihak lain. Dalam conversatioer beslag yang disita harus milik tergugat.<sup>28</sup>

### **b. Objek jaminan tidak perlu disita**

Sehubungan dengan barang milik tergugat yang dibebani dengan jaminan hak tanggungan dan fidusia, apakah barang yang dijaminakan tersebutb masih dapat dilakukan penyitaan? Pada prinsipnya sebuah barang yang dibebani hak kebendaan tidak dapat disita. Apabila yang berperkara itu antara kreditur sebagai penggugat dengan debitur sebagai tergugat, sesungguhnya tidak perlu lagi dilakukan penyitaan karena kreditur mempunyai hak kebendaan.<sup>29</sup>

## **9. Putusan Besarnya Utang Yang wajib Di bayar**

Setiap perkara yang masuk ke pengadilan pada akhirnya pasti diputus oleh hakim. Putusan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan tujuu untuk mengakiri suatu perkara apapun yang dituntut penggugat didalam gugatannya akan mendapat jawaban didalam putusan. Jawaban itu tampak dibagian amar putusan.<sup>30</sup> Jenis putusan apabila dilihat dari segi sifatnya ada tiga macam, yaitu bersifat

<sup>25</sup> <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/penanganan-sengketa-perdata>.

<sup>26</sup> Gatot Supramono, S.H., M.Hum. Op.cit. hal 150

<sup>27</sup> <http://lawfile.blogspot.com/2011/06replik-duplik.html>. (Diakses, Selasa, 28 Juni 2011)

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Ibid, hal. 161-162.

<sup>30</sup> Ibid, hal. 168.

menyatakan (*declaratoir*), menghukum (*condemnatoir*) dan menciptakan (*constitutif*).<sup>31</sup>

#### 10. Eksekusi Putusan Perkara Utang Piutang

Untuk dapat mengeksekusi putusan perkara utang piutang, maka putusannya harus sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Pengadilan tidak mungkin melaksanakan putusan atas inisiatifnya sendiri. Pengadilan barun akan mengeksekusi putusannya apabila penggugat sebagai pihak yang menang berperkara mengajukan permohonan eksekusi. Pengadilan bersifat pasif karena perkara perdata merupakan masalah pribadi.

##### - Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli (Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa). Apabila mengacu pada ketentuan pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 maka cara penyelesaian sengketa melalui ADR dibagi menjadi lima cara, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Konsultasi,
- b. Negosiasi,
- c. Mediasi,
- d. Konsiliasi, atau
- e. Penilaian ahli.

##### - Prosedur Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Arbitrase

Prosedur penyelesaian sengketa melalui arbitrase diatur dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Prosedur pemeriksaan dalam penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase adalah pemohon mengajukan permohonan pemeriksaan sengketa secara tertulis kepada arbiter atau majelis arbitrase. Pemeriksaan secara lisan dapat dilakukan apabila disetujui para pihak. Setelah menerima permohonan

tersebut, langkah-langkah yang dilakukan para arbiter atau majelis arbitrase adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Dalam jangka waktu yang ditentukan arbiter atau majelis arbitrase, pemohon harus menyampaikan surat tuntutan kepada arbiter atau majelis arbitrase. Surat tuntutan itu harus memuat sekurang-kurangnya:
  - (1) nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak,
  - (2) uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti,
  - (3) isi tuntutan yang jelas.
- b. Setelah menerima surat tuntutan dari pemohon, arbiter atau ketua majelis arbitrase menyampaikan suatu salinan tuntutan tersebut dengan disertai perintah bahwa termohon harus menanggapi dan memberikan jawaban secara tertulis dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterimanya salinan tersebut oleh termohon.
- c. Segera setelah diterimanya jawaban dari termohon atas perintah arbiter atau ketua majelis arbitrase, salinan jawaban diserahkan kepada pemohon.
- d. Arbiter atau ketua majelis arbitrase memerintahkan agar para pihak atau kuasa mereka menghadap dimuka sidang arbitrase yang ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung mulai dari dikeluarkannya perintah itu.
- e. Apabila termohon setelah 14 (empat belas) hari tidak menyampaikan jawabannya, termohon akan dipanggil untuk menghadap sidang pada sidang arbitrase berikutnya.
- f. Dalam jawabannya atau selambat-lambatnya pada sidang pertama termohon dapat mengajukan tuntutan balasan dan terhadap tuntutan balasan tersebut pemohon diberikan kesempatan untuk menanggapinya. Tuntutan balasan diperiksa dan diputuskan oleh arbiter atau majelis arbitrase bersama-sama dengan sengketa.
- g. Apabila pada hari yang telah ditentukan, pemohon tanpa alasan yang sah tidak dapat menghadap, sedangkan telah dipanggil secara patut, surat tuntutan dinyatakan gugur, dan oleh arbiter atau majelis

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> Salim H.S., S.H., M.S. Op.cit. Hal. 140.

<sup>33</sup> Ibid, hal. 149.

arbitrase dianggap selesai. Begitu juga sebaliknya.

- h. Paling lama 10 (sepuluh) hari setelah pemanggil kedua diterima termohon dan tanpa alasan sah termohon juga tidak datang menghadap di muka persidangan, pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya termohon dan tuntutan pemohon dikabulkan seluruhnya, kecuali jika tuntutan tidak beralasan atau tidak berdasarkan hukum.
- i. Arbiter dan majelis arbitrase terlebih dahulu mengusahakan perdamaian antara pihak yang bersengketa.
- j. Apabila usaha perdamaian tercapai, maka arbiter atau majelis arbitrase membuat akta perdamaian yang final dan mengikat para pihak dan memerintahkan para pihak untuk memenuhi ketentuan perdamaian tersebut.
- k. Pemeriksaan terhadap pokok sengketa dilanjutkan apabila perdamaian tidak tercapai.
- l. Para pihak diberi kesempatan untuk menjelaskan pendirian masing-masing serta mengajukan bukti yang dianggap perlu untuk menguatkan pendiriannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh arbiter dan majelis arbitrase.
- m. Sebelum adanya jawaban tertulis dari termohon, pemohon dapat mencabut surat permohonan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase.

Pemeriksaan atas sengketa harus diselesaikan dalam waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak arbiter atau majelis arbitrase terbentuk. Jangka waktu itu dapat diperpanjang, asal ada persetujuan para pihak dan diperlukan.

Adapun pelaksanaan putusan arbitrase, prosedur pelaksanaan putusan arbitrase nasional dikemukakan berikut ini:<sup>34</sup>

- a. Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembar asli atau salinan autentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada panitera pengadilan negeri.
- b. Lembar asli atau salinan putusan dilakukan pencatatan dan penandatanganan pada

bagian akhir atau dipinggir putusan oleh panitera pengadilan negeri, yang merupakan akta pendaftaran.

- c. Arbiter atau kuasanya wajib menyerahkan putusan dan lembar asli pengangkatan sebagai arbiter atau salinan autentiknya kepada panitera pengadilan negeri.

Apabila ketiga hal itu tidak dipenuhinya berakibat putusan arbitrase tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan semua biaya yang berhubungan dengan pembuatan akta kekuatan bersifat final, (2) mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan (3) mengikat para pihak.

Berakhirnya tugas arbiter diatur dalam Pasal 73 sampai dengan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Tugas arbiter berakhir karena:<sup>35</sup>

- a. Putusan mengenai sengketa telah diambil;
- b. Jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian arbitrase atau sesudah diperpanjang oleh pihak telah lampau, atau
- c. Para pihak sepakat untuk menarik kembali penunjukan arbiter.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Apabila debitur telah melakukan keterlambatan pembayaran atau tidak memenuhi prestasi kepada kreditur, maka timbul lah Wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum bagi debitur yang Wanprestasi.
2. Apabila salah satu diantara kedua pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak tersebut dikatakan wanprestasi dan pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi melalui pengadilan atau arbitrase.

### **B. Saran**

1. dalam perjanjian sewa-menyewa pihak yang melakukan perjanjian tersebut harus memperhatikan objek dari suatu perjanjian tersebut, agar tidak akan terjadi permasalahan dikemudian hari seperti halnya Wanprestasi.

---

<sup>34</sup> Ibid, hal. 151.

---

<sup>35</sup> Ibid, hal. 154.



2. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan/rumah harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh notaris yaitu akta otentik, sebagai bukti yang kuat apabila dikemudian hari salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

[Kasus-Hukum-Perikatan,5741.html](#) (diakses, 12 mei 2013)

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/penanganan-sengketa-perdata>.

<http://lawfile.blogspot.com/2011/06/replik-duplik.html>. (akses, selasa 28 juni 2011)

#### DAFTAR PUSTAKA

- Fuady Munir. 2014, S.H., M.H., LL.M. *konsep hukum perdata*, PT.Rajagrafindo persada, Jakarta.
- Meliala S. Djaja. 2012, *Penuntun Praktis/Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Aulia, September.
- Miru Ahmad. 2013, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT rajagrafindo persada, jakarta.
- Salim. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satrio. J. 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti.R. 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Supramono.Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, jakarta.
- Syaifuddin.Muhammad, 2012, *Hukum Kontrak*, Cet I, Mandar maju, Bandung.
- Titik Triwulan Tutik, 2006, *pengantar hukum perdata di indonesia*, cet pertama, prestasi pustaka publisher, jakarta.
- Widjaja Gunawan, 2008, *SAHDB: Arbitrase VS Pengadilan Persoalan Kompetensi (Absolut) Yang Tidak Pernah Selesai*, Kencana Prenada Media Group, jakarta.
- Yahman. 2011, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, PT, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.
- Bahan ajar. *Hukum Dan Perancangan kontrak/tim* pengajar/fakultas hukum/universitas sam ratulangi manado.
- Materi kuliah, *Praktek peradilan perdata/tim* pengajar/fakultas hukum/universitas sam ratulangi manado.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)  
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa  
<http://Erin-Anggraini.blogspot.com/2013/05/Contoh->